

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas, gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- L-GATA** Gata i lokalnätet
- PARK** Grönområde med parkkaraktär.
- NATUR** Naturmark

Utformning av allmänna platser

- +000,0 Föreskriven höjd över nollplanet
- Inom område betecknat PARK får anordnas lekplatser

Kvartersmark

- B** Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Förbud mot körbar utfart

UTFORMNING, PLACERING, UTSEENDE

- Högsta nockhöjd i meter över markens medelnivå vid byggnaden
- I** Våningsantal. Vindsinredning är tillåten.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från gata
- Gårdsbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från gata

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar femton år efter det att beslut om planens antagande vunnit laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.
Områden betecknade L-GATA, PARK och NATUR ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggningar.

Område vid Andersfors

Hjo stad, Hjo kommun



DETALJPLAN

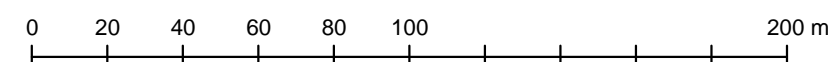
D 199

Upprättad i januari, reviderad i april och juni 2014
Petter Sundkvist
stadsarkitekt

Lars Inge Knutsson
planarkitekt

PLANKARTA

Skala 1:2000 (format A3) 1:1000 (format A1)



Grundkartan upprättad genom utdrag ur kommunens kartdatabas.

Koordinatsystem plan: Sweref 991330
Koordinatsystem höjd: Hjo lokalt

Fastighetsredovisningen aktuell 2013-12-20

Jan Gustafsson
kartingenjör

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Bostadshus
- Annan byggnad
- Träd
- Gång/cykelväg
- Markhöjd
- Nivåkurvor
- Fastighetsbeteckning
- Gatunamn

UPPLYSNINGAR

Områden där kemikalier har hanterats bör ägnas särskild uppmärksamhet i samband med exploateringen. Ytterligare markundersökningar kan komma att krävas.

Planen antagen 2014-06-24 av byggnadsnämnden
Laga kraft 2014-07-17
Genomförandetiden utgår 2029-07-17

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen 2014-06-24 av byggnadsnämnden
Laga kraft 2014-07-17
Genomförandetiden utgår 2029-07-17



Område vid Andersfors Hjo stad, Hjo kommun

Detaljplan

Upprättad i januari, reviderad i april och juni 2014

Område vid Andersfors

Hjo stad, Hjo kommun

Detaljplan

Planen upprättad i januari, reviderad i april och juni 2014

Petter Sundkvist
stadsarkitekt

Lars Inge Knutsson
planarkitekt

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

- Samrådsredogörelse
- Utlåtande över synpunkter som framförts under granskningen

Bilagor/underlag

- Grundkarta
- Program till detaljplan
- Gällande detaljplaner
- Geoteknisk undersökning
- Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i småhus.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge

Större delen av planområdet ligger inom fastigheterna Hal-lonet 4 och Söder 5:21 i stadens nordvästra del. Området är beläget omedelbart söder om Strömsdalsvägen och väster om Smultronstigen..

Areal

Planområdets areal uppgår till cirka 4,1 hektar. Större delen av området är tidigare planlagt.

Markägare

Hela planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

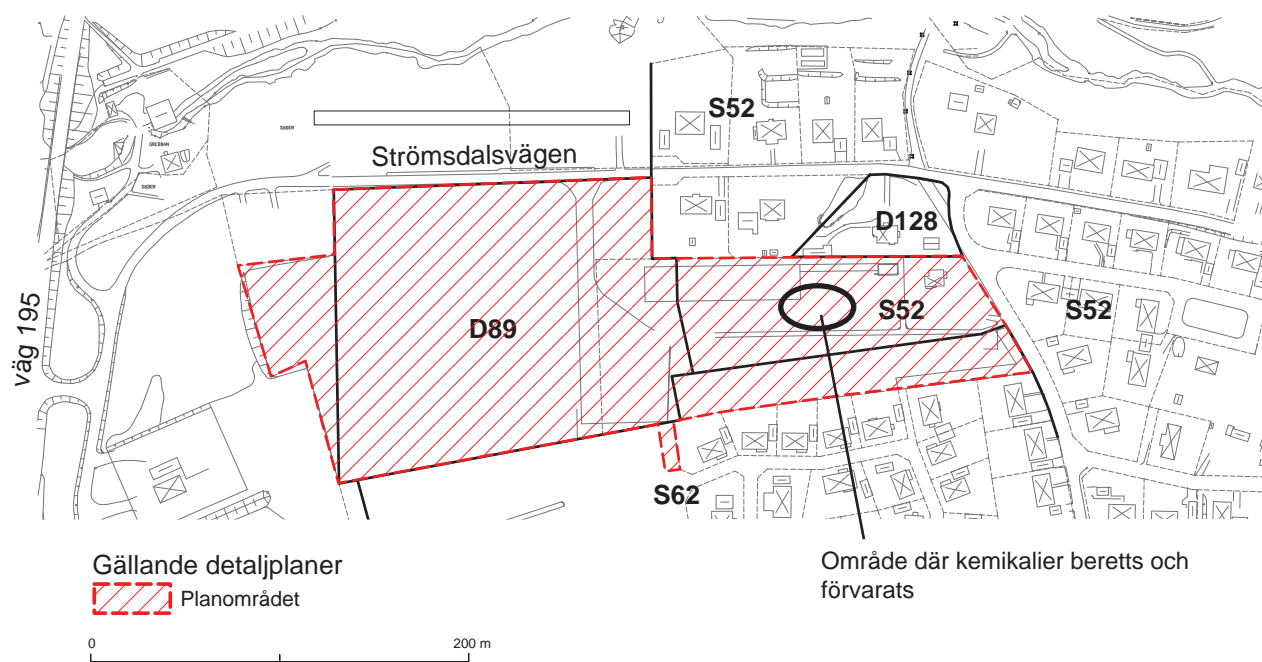
Översiktsplan

För Hjo kommun gäller översiktsplan, antagen 2010. I planen ingår det aktuella planområdet i ett framtida utvecklingsområde för bostäder.

Planeringsunderlag

För att närmare belysa utvecklingen av området utarbetades 2010-2011 ett detaljplaneprogram, som antogs av kommunfullmäktige i april 2011.

Programmets syfte var att redogöra för avsikterna med områdets utnyttjande och att ange de viktigaste förutsättningarna för det fortsatta planeringsarbetet.



Allmänna intressen

Området gränsar i norr till naturreservatet Hjoåns dalgång, som även ingår i nätverket Natura 2000.

Området berörs också av miljökvalitetsnormer för Hjoåns dalgång samt grundvattenförekomsten Karlsborg-Södra Fågelås. Se även avsnittet *Behovet av miljökonsekvensbeskrivning*.

Detaljplaner

Större delen av området är tidigare planlagt för handelsträdgård. Följande detaljplaner gäller för planområdet och dess omgivning (se även kartskissen på föregående sida):

S52 Stadsplan fastställd 1976-04-21

S62 Stadsplan fastställd 1981-06-30

D89 Detaljplan antagen 1991-06-19

D128 Detaljplan antagen 2001-04-19

Inom planområdet får enligt den gällande detaljplanen byggnader uppföras till en höjd av 5,0 meter.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har efter framställning av markägaren beslutat upprätta denna detaljplan.

Planens handläggning

Beslutet att upprätta detaljplanen fattades efter det att plan- och bygglagen ändrades i maj 2011. Planen handläggs därför enligt lagens nya regler.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom planområdet lutar i östlig riktning. Nivåskillnaden mellan områdets östra och västra delar uppgår till cirka åtta meter.

Området är i huvudsak fritt från trädvegetation. Utmed sydvästra gränsen har en rad popplar planterats. Omgivande mark i norr, väster och söder uppvisar en blandad trädvegetation.

I områdets västra del har matjorden tagits bort och lagts upp i en vall vid västra gränsen. Avsikten är att jorden ska läggas tillbaka när området får en ny användning.

Grundförhållanden

BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, har i november 2013 utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet. I samband med undersökningen har eventuell förekomst av skadliga ämnen i marken även undersökts.

I utredningen konstateras sammanfattningsvis följande:

Markförhållanden: Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten - troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord.

Geohydrologi: Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi, dvs mot öster.

I fyra provpunkter har den fria vattenytan påträffats på nivåer av 0,4 - 1,2 meter under markytan. I två punkter påträffades inget vatten. De högsta vattenytorna påträffades i de östligaste och sydligaste delarna av där markens nivåer är lägre och jordlagren tätare.

Tjälfarlighet: Den siltiga sanden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och materialgrupp 3B. Den sandiga silten bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 3 och materialgrupp 4A.

Radon: Radonmätning har utförts i tre punkter. Mätvärdena uppgår till 11-12 kBq/m² (kilobequerel per kubikmeter).

Detta betyder att marken ska klassas som lågradonmark, vilket innebär att några radonskyddande åtgärder inte behövs.

Lokalt omhändertagande av dagvatten: Med hänsyn till de delvis tätare jordlagren samt den höga grundvattennivån inom vissa delar av området bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten som mindre lämpligt. Alternativa lösningar, t.ex. fördröjningsmagasin eller dammar rekommenderas.

Sättningar: De organiska jordlagren bedöms inte som sättningsbenägna.

Grundläggning: Inom området kan byggnader grundläggas på platta på mark, alternativt på grundsulor förutsatt att allt organiskt material bortschaktas.

Schaktning: Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1 - 1:1,5.

Stabilitet: Några stabilitetsproblem inom området bedöms inte föreligga.

Föroreningar: Då området tidigare inrymt en handelsträdgård har analys av pesticider (växtgifter) i jorden utförts i fem punkter samt ett vattenprov.

I jorden understiger samtliga analyser gällande detektionsgränser och inga växtgifter har påträffats. I grundvattnet understiger samtliga analysparametrar för olja detektionsgränsen och inga oljeföroreningar har påträffats.

I direkt anslutning till en före detta maskinhall där det tidigare funnits ett pannrum och där beredning och förvaring av kemikalier skedde har särskild analys företagits (se markeringen på kartskissen på föregående sida). Området är begränsat till högst 50 kvadratmeter. Inga gränsvärden för farliga ämnen har överskridits inom detta område, med undantag av att gränsvärdet för 2,6-Diklorbenzamid tangeras/överskrids marginellt. Gränsvärdet är satt för att säkerställa kvaliteten på dricksvatten. Då grundvattnet i det aktuella fallet inte kommer att utnyttjas som dricksvatten bedöms att några ytterligare undersökningar inte krävs.

Några föroreningar av dagvattnet nedströms planområdet har aldrig konstaterats under den tid som hanteringen av växtgifter pågick. Att det nu skulle påträffas sådana kan bedömas som ytterst osannolikt.

Av vad som framkommit i ärendet kan bedömas att området kan anses lämpligt för bostadsbebyggelse.

Kompletterande markundersökningar kan dock komma att krävas i samband med områdets exploatering. En upplysning om detta har införts på plankartan.

Trafik

Området nås från Strömsdalsvägen och Smultronstigen.

Strömsdalsvägen har också en anslutning till länsväg 195 omkring hundra meter väster om planområdet. Denna anslutning är planerad att tas bort av hänsyn till trafiksäkerheten.

Befintlig bebyggelse

Planområdet har tidigare inrymt en handelsträdgård, som sedan några år är nedlagd. Inom den f.d. trädgårdsanläggningen kvarligger en större samt ett par mindre byggnader. I områdets östra del ligger ett bostadshus, som för närvarande är obebott.

Bebyggelsen i grannskapet består uteslutande av småhus.

Cirka sjuttio meter väster om områdets sydvästra del ligger lokaler som disponeras av Hjo Dragspelsklubb. Här låg tidigare även en numera nedlagd avfallsstation.

Teknisk service

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avfallsnät samt till kabelnät för el och tele.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns i områdets sydvästra del en lämning (Hjo 13:1), som uppges bestå av två stenxor som påträffats 1959.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har efter utredning gjort bedömningen att platsen för fyndet är felaktigt markerad. Någon känd fornlämning finns därmed inte inom planområdet.

Service

Avståndet till befintliga servicefunktioner i stadens centrum uppgår till cirka två kilometer. I området närhet finns två förskolor (Talldungen och Skogshyddan). Hammarns skola med elever t.o.m. årskurs sex ligger cirka 800 meter från planområdet.

Hållplats för busslinjerna Hjo-Korsberga-Blikstorp och Hjo Busstation-Ekestugan finns vid Falköpingsvägen cirka 600 meter från planområdet (hållplats Folkhögskolan).

Störningar

Planområdet ligger cirka 110 meter från länsväg 195, vilket gör vägen till en möjlig störningskälla. Trafikmängden på väg 195 uppgår enligt aktuella uppgifter till cirka 3400 fordon/årsmedeldygn. Andelen tunga fordon är omkring åtta procent och skyltad hastighet 70 km/timme.

Enligt trafikverkets tabell, grundad på program 4411:1, kommer bullernivån vid planområdets västra gräns att uppgå till mindre än 48,3 dBA (decibel A). Dessutom är den mellanliggande markremsan delvis skogbevuxen, vilket bidrar till att bullret ytterligare minskar.

För Strömsdalsvägen finns inga aktuella uppgifter om trafikmängd. En beräkning enligt samma metod som använts för väg 195 ger dock resultatet att bullernivån femton meter

från gatans mitt uppgår till 55,5 dBA, om trafikmängden uppgår till 1000 fordon per dygn och andelen tunga fordon till tio procent. Bullernivån vid husfasad torde alltså bli avsevärt lägre, eftersom trafikmängden bedöms torde uppgå till högst 300 fordon per dygn och andelen tunga fordon till allra högst fyra procent.

Rekommenderat gränsvärde för utomhusbuller vid husfasad uppgår till 55 dBA.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Användningssätt

Under programskedet övervägdes vad området lämpligen skulle användas till efter det att handelsträdgården hade avvecklats. Snart fastslogs att bostäder i småhus var det mest naturliga användningssättet.

Bebyggelsens utformning

Exploateringen av området är inte omedelbart förestående, vilket gör att planbestämmelserna har utformats så att planen kan möjliggöra olika hustyper beroende på vilka krav och önskemål som framförs. Utbyggnadstiden kan också bli jämförelsevis lång, vilket också ställer krav på flexibilitet i valet av hustyper.

Planbestämmelserna har därför utformats så att såväl fristående villor, parhus samt rad- eller kedjehus kan uppföras.

Byggnader får uppföras i en våning jämte eventuell vindsvåning till en högsta höjd (nockhöjd) av 8,5 meter över markens medelhöjd vid byggnaden.

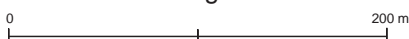
Huvudbyggnad ska uppföras minst 4,0 meter och gårdsbyggnad/garage minst 5,0 meter från gata. Det sistnämnda måttet medger att en normal personbil kan parkeras mellan gatan och garaget.

Illustrationskartan här nedan visar hur planområdet skulle kunna bebyggas med friliggande villor på tomter med normal storlek. På kartan redovisas 32 tomter. Vid en tätare bebyggelse med rad- eller kedjehus inryms naturligtvis fler lägenheter.

Oavsett vilken eller vilka principer för bebyggelsen man väljer kommer det befintliga bostadshuset i planområdets östra del att kvarligga på egen tomt.



Tänkbar indelning i 32 villatomter



Området kan uppdelat i två delar, som skiljs åt av en matargata, som utgår från Strömsdalsvägen och ansluts till Lundbyvägen. Härigenom erbjuds alternativa vägar till och från stadens centrala delar och medger kommunikation med närliggande bostäder i söder. Matargatan ges en krökt sträckning vilket medverkar till en lugnare trafikmiljö.

De två tomterna som ligger längst i öster, varav den ena är bebyggd med ett bostadshus, ges utfart mot Smultronstigen men kan också nås via ovan nämnda matargata.

Områdets båda delar inrymmer mindre grönytor, som även kan användas som lekplatser. Den östra grönytan kan också utnyttjas som fördröjningsmagasin för dagvatten.

Gångförbindelser till områdena i söder har reserverats på två ställen.

Trafik

Den valda lösningen att sammanbinda Lundbyvägen med Strömsdalsvägen medför att området kan nås från olika håll och att belastningen på gatorna utjämnas. Samtliga gator utläggs till en bredd av sju meter, vilket medger att en gångbana anläggs på ena sidan.

I gällande detaljplan för området söder om det nu aktuella är den nordligaste delen av Lundbyvägen utlagd som park/grönområde. Parkområdet i fråga föreslås att tas bort för att möjliggöra fordonstrafik. Föreslagen åtgärd har bestämts i samråd med ägaren till berörd fastighet.

Kortaste vägen mellan planområdet och stadens centrum utgörs av Strömsdalsvägen, som på hela sträckan är försedd med separata gångbanor. Någon särskild cykelbana finns dock inte. De som vill cykla i ännu lugnare trafikmiljö kan välja gatunätet söder om Strömsdalsvägen, vilket dock är något längre.

Den del av trafiken som riktar sig mot länsvägen bedöms utnyttja Strömsdalsvägens förlängning, i varje fall så länge den befintliga utfarten mot länsvägen strax väster om området kvarliggjer.

Kommunen kommer dock att verka för att anslutningen till länsväg 195 tas bort innan området tas i bruk för bostadsbebyggelse. Frågan kommer att tas upp med Trafikverket och övriga berörda instanser.

Etappindelning

Området kan lätt indelas i två etapper, som skiljs åt av matargatan.

Teknisk service

Ledningar för vattenförsörjning och avlopp, el- och teleledningar kommer att anslutas till befintliga system. Samma förhållanden gäller med avseende på sophämtning och annan avfallshantering.

Det har konstaterats att området norr om Strömsdalsvägen, dvs inom Natura 2000-området, utnyttjas för tömning av trädgårdsavfall. Skyltar kommer att sättas upp med upplysning om att sådant avfall ska lämnas till stadens återvinningscentral.

Ledningar för vatten och avlopp ansluts till kommunens ledningsnät i Smultronstigen. I anslutning till Smultronstigen reserveras också ett område som magasin för dagvatten innan det släpps ut i kommunens dagvattennät.

Det finns tekniska förutsättningar för att kunna försörja området med fjärrvärme. För att detta ska bli ekonomiskt försvarbart krävs dock att tillräckligt många fastigheter ansluts till nätet.

Arkeologisk utredning

Som tidigare nämnts har länsstyrelsen bedömt att den registrerade fornlämningen inom området är felaktigt markerad. Någon arkeologisk utredning är därmed inte aktuell.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs inte av rådande riksintressen.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Skyddsåtgärder enligt 7 kap miljöbalken berörs inte.
- Inga kända fornlämningar finns inom området.
- Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.
- Kommunala program eller policydokument berörs inte.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som bedömts medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs inte.
- Risker för skred eller ras bedöms inte föreligga.
- Risken för förändringar i grundvattenföringen bedöms inte föreligga.
- Grundvattnet är något påverkat av föroreningar, men eftersom vattnet inte är avsett som dricksvatten bedöms inga risker föreligga.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Åkermark berörs inte.
- Viktiga transportleder berörs inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer. Trafiken på Strömsdalsvägen och länsväg 195 alstrar inte buller som överskrider rådande rekommendationer.
- Några risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljö kvalitetsnormer

- Planområdet berörs av miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken för vattenförekomsten Karlsborg-Södra Fågelås (SE647199-141548), som även omfattar Hjoåns dalgång. Förekomsten har en kvantitativ och kvalitativ status som klassificerats som god. Det finns inga indikationer på att förekomsten kommer att påverkas genom detaljplanens genomförande. Inte heller bedöms att övriga miljö kvalitetsnormer för luft och partiklar kommer att påverkas så att gränsvärdena överskrids.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Kommunens tolkning av miljöbalkens hushållningsbestämmelser har kommit till uttryck i översiktsplanen, i vilken den aktuella utbyggnaden ingår.

Den aktuella detaljplanen är av begränsad omfattning och utgör en naturlig utveckling av befintlig tätortsbebyggelse. Planen bedöms inte strida mot miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Det finns heller inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskeras att överskridas inom det område som kan påverkas av den aktuella detaljplanen.

Den aktuella detaljplanen är en plan på lokal nivå som inte omfattar miljöfarlig verksamhet. Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken behöver därmed inte upprättas.



Det befintliga bostadshuset i planområdets östra del.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

PLANERADE ÅTGÄRDER

Någon tidsplan för exploateringsens påbörjande har ännu inte upprättats.

EXPLOATÖR

Områdets exploatör är Andersfors Handelsträdgård AB. Exploatörens avsikt är att helt eller delvis överlåta fastigheten till annan ägare när detaljplanen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarens medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för t.ex. minskad eller förlorad byggrätt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Exploatören är huvudman för den i planen ingående marken för allmän plats (gata, park och naturområde). Kommunen har därmed inte något ansvar för de allmänna platsernas anläggande, drift och underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören försäljer mark inom området och kommer att ansöka om fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen.

Om exploatören väljer att avsäga sig ansvaret för drift och underhåll av den allmänna platsmarken (lokalgata, park, natur) samt vatten- och avloppsledningarna inom planområdet kan en eller flera gemensamhetsanläggningar komma att bildas.

AVTAL

Avtal mellan markägaren/exploatören har träffats angående upprättande av denna detaljplan.